

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



ĐỖ THỊ THU NGÀ

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
VỀ HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THEO THỦ TỤC PHỨC THẨM, QUA THỰC TIỄN
TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8 38 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Lê Ra**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Cơ sở phương pháp luận	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	4
7. Bố cục của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN.....	5
1.1 Một số vấn đề lý luận về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	5
1.1.1. Khái quát quyền sử dụng đất.....	5
1.1.2. Khái niệm hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	5
1.1.3. Đặc điểm hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	6
1.2. Vai trò của thể chấp quyền sử dụng đất trong đời sống kinh tế - xã hội	7
1.3. Một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân	7
1.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân	7
1.3.2. Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.	7
Kết luận Chương 1	8
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	9
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	9
2.1.1. Chủ thể giao kết hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	9
2.1.2. Nội dung của hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	10
2.1.3. Hình thức của hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	13
2.1.4. Hiệu lực của hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	14
2.1.5. Một số quy định khác về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	16
2.2. Thực tiễn xét xử phúc thẩm các tranh chấp về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.....	17
2.2.1. Kết quả đạt được	17
2.2.2. Một số dạng, loại vi phạm trong giải quyết tranh chấp hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	18
2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng	19
2.2.3. Nguyên nhân hạn chế	19
Kết luận Chương 2	20

Chương 3. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN	21
3.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	21
3.1.1. Một số định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	21
3.1.2. Một số kiến nghị hoàn thiện cụ thể	21
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.....	22
3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về việc xác định quan hệ tranh chấp trong giải quyết án kinh doanh, thương mại	22
3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về việc Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai.....	22
3.2.3. Giải pháp về chỉ đạo, điều hành nghiệp vụ	22
3.2.4. Giải pháp về nguồn nhân lực, tổ chức bộ máy	22
3.2.5. Giải pháp về tăng cường mối quan hệ phối hợp	22
3.2.6. Giải pháp về tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị.....	22
3.3. Một số kiến nghị	22
Kết luận Chương 03	23
KẾT LUẬN	24
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hiến pháp, các đạo luật và các văn bản quy phạm pháp luật đã xác định quyền sử dụng đất (QSDĐ) là quyền tài sản. Theo đó, người sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế, tặng cho, tặng cho lại và tính giá trị QSDĐ góp vốn vào sản xuất kinh doanh. Trong các quyền ấy, quyền thế chấp quyền sử dụng đất (TCQSDĐ) là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, kinh doanh có cơ sở pháp lý; bảo đảm cho các giao dịch có TCQSDĐ được thực hiện an toàn, hiệu quả.

Về lý luận, các quy định về TCQSDĐ tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng các giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh v.v... kích thích phát triển kinh tế trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường; Vì vậy việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về giải quyết TCQSDĐ là yêu cầu khách quan, cấp bách ở nước ta hiện nay.

Thực tiễn trong thời gian qua, các quy định của pháp luật TCQSDĐ bộc lộ nhiều khiếm khuyết, hạn chế về hình thức văn bản giao dịch và các yêu cầu về công chứng, chứng thực; việc xác định chủ sử dụng của tài sản TCQSDĐ chưa bảo đảm; do việc quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) chưa chặt chẽ, bên thế chấp dùng tài sản là QSDĐ để thế chấp ở nhiều giao dịch thương mại khác nhau, mang tính chất lừa đảo. Vấn đề xử lý tài sản thế chấp không kịp thời và khi có nhiều bên nhận thế chấp đã không phát mại, bán đấu giá được tài sản thế chấp là QSDĐ để thu hồi nợ... đang là vấn đề được xã hội quan tâm.

Do việc thực hiện pháp luật TCQSDĐ không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên số lượng các vụ án tranh chấp trong các giao dịch có liên quan đến TCQSDĐ tại Tòa án không ngừng gia tăng. Hiện nay việc áp dụng pháp luật để giải quyết tại Tòa án còn nhiều bất cập, vướng mắc do những nguyên nhân khách quan và chủ quan. Các quy định của pháp luật về TCQSDĐ vẫn đang bộc lộ những bất cập trong quá trình thực hiện như có nhiều văn bản pháp luật liên quan đến tài sản thế chấp và TCQSDĐ, nhưng vừa chồng chéo lại vừa không đầy đủ, thiếu thống nhất; nhiều phát sinh trong thực tiễn đã không được hướng dẫn và điều chỉnh. Thực trạng hệ thống pháp luật thực định đã gây khó khăn không những cho các chủ thể khi xác lập, thực hiện giao dịch TCQSDĐ nói riêng, mà còn ảnh hưởng tới việc áp dụng pháp luật của Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Từ thực tế trên cho thấy, việc nghiên cứu một cách toàn diện, cả về lý luận và thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng TCQSDĐ; bảo đảm cho các quy định về TCQSDĐ được thực hiện triệt để là cấp thiết. Chính vì lý do trên, học viên quyết định lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo thủ tục phúc thẩm, qua thực tiễn tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng”*** làm luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong thời gian qua, liên quan đến vấn đề pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ đã thu hút được nhiều sự quan tâm nghiên cứu đến từ

các chuyên gia trong lĩnh vực đất đai và các nhà khoa học, học giả giới luật học ở nước ta với những mức độ nghiên cứu khác nhau, tiêu biểu như:

- Luận án tiến sĩ Luật học: *“Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam”* năm 2016 của tác giả Lê Thị Thúy Bình, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh. Luận án tập trung nghiên cứu một cách có hệ thống cơ sở lý luận về thực hiện pháp luật TCQSDĐ. Trong đó phân tích, khái quát khái niệm, hình thức, vai trò, chủ thể, nội dung và các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam; tham chiếu kinh nghiệm của một số nước trong lĩnh vực này; đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở nước ta trong những năm qua và đưa ra quan điểm, đề xuất các giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay, tuy nhiên, công trình nghiên cứu chưa đi sâu giải quyết các vấn đề về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ tại Tòa án.

- Luận văn thạc sĩ của Lê Minh Thiện: *“Thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo tiền vay tại các ngân hàng thương mại - Qua thực tiễn tại tỉnh Gia Lai”*; Trường Đại học Luật, Đại học Huế, năm 2016. Công trình này nghiên cứu những vấn đề lý thuyết về hợp đồng thế chấp QSDĐ vay vốn ngân hàng và lý thuyết về việc thực hiện hợp đồng TCQSDĐ vay vốn ngân hàng, qua thực tiễn trên địa bàn tỉnh Gia Lai. Tác giả đã đánh giá thực trạng pháp luật về đảm bảo tiền vay tại các ngân hàng thương mại bằng biện pháp thế chấp QSDĐ, từ đó đưa ra kiến nghị và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng thế chấp QSDĐ vay vốn ngân hàng ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Gia Lai nói riêng.

- Luận văn thạc sĩ của Trần Việt Thắng: *Thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2014. Công trình này tập trung nghiên cứu trong khuôn khổ pháp luật điều chỉnh những nội dung cơ bản về TCQSDĐ như: chủ thể và đối tượng của quan hệ thế chấp; hình thức và thủ tục xác lập quan hệ TCQSDĐ, những thỏa thuận cơ bản của các bên trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch thế chấp và các quy định về việc chấm dứt QSDĐ, xử lý QSDĐ khi bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Công trình đã nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về TCQSDĐ, khái quát các thành tựu mà pháp luật Việt Nam trong thời gian qua đã đạt được, đồng thời chỉ rõ các vấn đề bất cập đang tồn tại trong chế định pháp luật này; đưa ra yêu cầu, giải pháp về hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả vận hành quyền TCQSDĐ trong thực tế.

- Luận văn thạc sĩ của Trần Đức Thuận: *“Hòa giải các tranh chấp về thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng - Qua thực tiễn áp dụng tại tỉnh Nghệ An”*; Trường Đại học Luật, Đại học Huế, năm 2016. Công trình này nghiên cứu những vấn đề lý luận về hòa giải tại Tòa án theo quy định của pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng, thực thi pháp luật về hòa giải các tranh chấp về TCQSDĐ đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Nghệ An trong thời gian từ năm 2012 đến 2016.

- Luận văn thạc sĩ của Lý Minh Thiện: “Thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại - qua thực tiễn tại tỉnh Gia Lai”; Trường Đại học Luật, Đại học Huế năm 2016. Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý thuyết và thực tiễn thực hiện hợp đồng TCQSĐĐ vay vốn ngân hàng trên địa bàn tỉnh Gia La. Tác giả đã đánh giá thực trạng pháp luật về đảm bảo tiền vay tại các ngân hàng thương mại bằng biện pháp TCQSĐĐ. và đưa ra kiến nghị những biện pháp tiếp tục hoàn thiện pháp luật về TCQSĐĐ vay vốn ngân hàng và các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng TCQSĐĐ vay vốn ngân hàng ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Gia Lai nói riêng.

- Ngoài ra, còn có các Luận văn thạc sĩ viết về nội dung TCQSĐĐ như: Luận văn thạc sĩ của Trần Thị Cẩm Vân: “*Xử lý thế chấp quyền sử dụng đất trong hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Trị*”; Luận văn thạc sĩ của Nguyễn Đức Khoa: “*Thế chấp quyền sử dụng đất*”; Luận văn thạc sĩ của Nguyễn Thị Thanh Tâm: “*Thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*”; Các bài báo, bài bình luận trên các tạp chí nghiên cứu đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ.

Nhìn chung, các công trình trên đã nghiên cứu những vấn đề liên quan đến TCQSĐĐ để bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại, nhưng chưa đi sâu nghiên cứu chi tiết về lý luận và thực tiễn các quy định của pháp luật về TCQSĐĐ và hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ tại cơ quan Tòa án hiện nay. Vì vậy, việc lựa chọn đề tài: “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, qua thực tiễn xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*” để làm luận văn thạc sĩ luật học không trùng lặp với các công trình khoa học đã được công bố.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu, phân tích, đánh giá pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ, nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này qua thực tiễn xét xử phúc thẩm tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng TCQSĐĐ và việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Làm sáng tỏ những vấn đề mang tính lý luận về hợp đồng TCQSĐĐ và pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ.

Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng TCQSĐĐ và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng, chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ của Tòa án hiện nay.

Trên cơ sở đó, đưa ra một số giải pháp, kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng TCQSĐĐ và giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ tại TAND.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn bao gồm những vấn đề lý luận về hợp đồng TCQSĐĐ với tính cách là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng TCQSĐĐ; tình hình

thực tiễn thực hiện hợp đồng TCQSĐĐ thông qua hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu của luận văn được xác định bao gồm:

- *Về nội dung*: Nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng TCQSĐĐ, bao gồm: Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Các tổ chức tín dụng 2010 ... và các văn bản hướng dẫn thi hành; có liên hệ so sánh với các văn bản pháp luật trước đây.

- *Về không gian*: Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ của TAND cấp cao tại Đà Nẵng trên địa bàn các tỉnh Miền Trung – Tây Nguyên.

- *Về thời gian*: Nghiên cứu thực tiễn xét xử phúc thẩm tranh chấp hợp đồng CNQSĐĐ của TAND cấp cao tại Đà Nẵng trong thời gian từ năm 2017 – 2021.

5. Cơ sở phương pháp luận

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Luận văn được dựa trên cơ sở phương pháp luận chủ nghĩa Mác – Lê nin, quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật; quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về đường lối phát triển kinh tế nhiều thành phần, xây dựng nhà nước pháp quyền trong cơ chế thị trường định hướng XHCN của Đảng và Nhà nước ta.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Học viên còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu như:

- Phương pháp phân tích, bình luận, khái quát hóa và so sánh được sử dụng chủ yếu khi nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng TCQSĐĐ và pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ.

- Phương pháp so sánh luật học, phân tích, tổng hợp, thống kê, đánh giá được sử dụng chủ yếu khi đi sâu vào nghiên cứu thực trạng pháp luật về hợp đồng TCQSĐĐ và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ.

- Phương pháp phân tích, tổng hợp được sử dụng khi chỉ ra những hạn chế, bất cập để từ đó đưa ra những đề xuất, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ tại Tòa án nhân dân.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Về lý luận, Luận văn khái quát một cách tương đối đầy đủ và có hệ thống các cơ sở khoa học về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Về thực tiễn, Luận văn đã làm rõ được những vướng mắc, bất cập còn tồn tại trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Từ đó, Luận văn đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân trong thời gian tới.

Kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung và phát triển lý luận phục vụ yêu cầu thực tiễn của việc không ngừng nâng cao chất lượng áp dụng

pháp luật trong hoạt động xét xử nói chung và trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại TAND nói riêng trong công cuộc cải cách tư pháp hiện nay.

Kết quả nghiên cứu của Luận văn có thể làm tư liệu tham khảo phục vụ cho công tác nghiên cứu, giảng dạy khoa học pháp lý nói chung và đào tạo chức danh tư pháp nói riêng.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn xét xử phúc thẩm về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng.

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN

1.1 Một số vấn đề lý luận về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái quát quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là quyền tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phát sinh trên cơ sở quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ các giao dịch nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt QSDĐ phải tuân thủ các điều kiện, thủ tục do pháp luật quy định.

1.1.2. Khái niệm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của thế chấp tài sản

- Khái niệm của thế chấp tài sản:

Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp¹.

- Đặc điểm của thế chấp tài sản:

Một là, cơ sở và nguồn gốc phát sinh của quan hệ thế chấp tài sản là có một quan hệ nghĩa vụ đã được xác lập từ trước và nghĩa vụ này được thực hiện một cách có điều kiện thông qua một tài sản cụ thể. Hai là, tài sản bảo đảm trong quan hệ thế chấp có thể là bất động sản nhưng cũng có thể không phải là bất

¹ Điều 317 BLDS năm 2015

động sản. Tuy nhiên, tài sản được sử dụng chủ yếu trong quan hệ thế chấp là bất động sản, trong đó đất đai (QSDĐ) là đối tượng thường được nhắc đến đầu tiên. *Ba là*, QSH tài sản có thể được khôi phục hoàn toàn cho bên thế chấp nếu nghĩa vụ được thực hiện đầy đủ như cam kết, hoặc QSH có thể chấm dứt hoàn toàn đối với bên thế chấp và thuộc quyền định đoạt đối với bên nhận thế chấp nếu nghĩa vụ không được thực hiện.

1.1.2.2. Khái niệm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên có quyền sử dụng đất (gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự - kinh tế với bên kia (gọi là bên nhận thế chấp); bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

1.1.3. Đặc điểm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Hợp đồng thế chấp QSDĐ là một dạng cụ thể của hợp đồng thế chấp tài sản. Bên cạnh những đặc điểm chung của thế chấp tài sản, thế chấp QSDĐ còn có một số đặc điểm riêng cơ bản như sau:

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng TCQSDĐ. Hợp đồng này luôn có đối tượng là QSDĐ. Đây là một loại tài sản đặc biệt – quyền tài sản, thuộc sở hữu của bên thế chấp (người sử dụng đất), được biểu hiện dưới dạng quyền (QSDĐ) và không thuộc QSH của người thế chấp.

Thứ hai, TCQSDĐ là một hình thức chuyển QSDĐ có điều kiện. Khi ký kết hợp đồng TCQSDĐ, bên có tài sản thế chấp chỉ chuyển giao giấy tờ pháp lý đối với QSDĐ thế chấp, mà không chuyển giao QSDĐ về mặt thực tế. Trong thời gian thế chấp, quyền đó vẫn thuộc bên thế chấp.

Thứ ba, về chủ thể của hợp đồng. Hợp đồng TCQSDĐ luôn luôn có bên thế chấp là người sử dụng đất. Còn bên nhận thế chấp là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Do bên thế chấp là người sử dụng đất nên về nguyên tắc, chủ thể này phải thỏa mãn các điều kiện TCQSDĐ theo quy định của BLDS và LĐĐ.

Thứ tư, trình tự, thủ tục TCQSDĐ được quy định chặt chẽ hơn nhiều so với trình tự, thủ tục thực hiện các giao dịch bảo đảm bằng các tài sản khác.

Thứ năm, hợp đồng TCQSDĐ là một loại hợp đồng phụ đi kèm với một loại hợp đồng chính cụ thể như: Hợp đồng tín dụng... nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự của hợp đồng chính. Xuất từ bản chất của TCQSDĐ là một biện pháp cụ thể trong chín biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự theo Điều 292 BLDS năm 2015 (cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, bảo lãnh, tín chấp, cầm giữ tài sản). Vậy nên, hợp đồng TCQSDĐ không xuất hiện một mình mà nó là hợp đồng phụ đi kèm với một hợp đồng chính khác.

Thứ sáu, ngoài ra, riêng đối với hợp đồng TCQSDĐ bảo đảm tiền vay tại ngân hàng thương mại, ngoài những đặc điểm chung của hợp đồng TCQSDĐ còn có một số đặc điểm khác như sau: Một là, chủ thể nhận thế chấp trong hợp đồng TCQSDĐ bảo đảm tiền vay tại ngân hàng thương mại luôn là ngân hàng thương mại. Hai là, hợp đồng TCQSDĐ bảo đảm tiền vay tại ngân hàng thương mại luôn được giao kết trên cơ sở một hợp đồng khác là hợp đồng tín.

1.2. Vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất trong đời sống kinh tế - xã hội

Thứ nhất, thế chấp QSDĐ là một trong những biện pháp để khai thác đất đai có hiệu quả.

Thứ hai, thế chấp QSDĐ tạo điều kiện cho người có QSDĐ giải quyết nhu cầu về vốn trong quá trình sử dụng đất.

Thứ ba, thông qua thế chấp QSDĐ, các TCTD vừa thực hiện phòng ngừa có hiệu quả rủi ro, vừa thực hiện chức năng luân chuyển vốn cho nền kinh tế.

Tóm lại, sự ghi nhận của pháp luật cho phép người sử dụng đất thế chấp QSDĐ đã tạo ra cơ hội để khai thác và tận dụng tối đa những tiềm năng và lợi thế của đất đai, tạo ra cơ hội làm chủ đất đai của người sử dụng đất, nhưng vẫn không mất đi vai trò, vị thế của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đại diện. Thế chấp QSDĐ ở Việt Nam hiện nay đã và đang trở thành quyền có ý nghĩa thiết thực đối với các doanh nghiệp, các nhà đầu tư và đối với mỗi người dân trong quá trình tìm kiếm nguồn vốn phục vụ mục đích đầu tư của mình. Nó cũng là biện pháp được đánh giá là bảo đảm độ an toàn cao nhất trong việc phòng ngừa các rủi ro đối với hoạt động cho vay của các ngân hàng và được các ngân hàng sử dụng ở phạm vi rộng lớn nhất.

1.3. Một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

1.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

1.3.1.1. Khái niệm tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ thông qua hoạt động xét xử của Tòa án là hoạt động của hệ thống TAND các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng TCQSDĐ và các chủ thể khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo vệ và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

1.3.2. Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

- *Thứ nhất:* Giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ mang tính quyền lực Nhà nước.

- *Thứ hai:* Các chủ thể tranh chấp đất đai là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai.

- *Thứ ba:* Đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật.

- *Thứ tư:* Tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp, mà còn phát sinh hậu quả xấu về nhiều mặt như: Gây mất ổn định về xã hội, làm mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, xâm phạm trực tiếp đến lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp.

- *Thứ năm:* Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng TCQSDĐ nói riêng ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động quản lý của Nhà nước.

- *Thứ sáu:* Giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ.
- *Thứ bảy:* Giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự.
- *Thứ tám:* Khởi kiện, thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ không buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã.
- *Thứ chín:* Quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ được đảm bảo thực hiện bằng cưỡng chế Nhà nước.

Kết luận Chương 1

*Trong chương 01, luận văn phân tích một số vấn đề lý luận về hợp đồng TCQSĐĐ và giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ tại TAND. Trước hết luận văn ra khái niệm QSĐĐ. Quyền sử dụng đất là **quyền tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phát sinh trên cơ sở quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận QSĐĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ các giao dịch nhận chuyển QSĐĐ. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt QSĐĐ phải tuân thủ các điều kiện, thủ tục do pháp luật quy định.***

Pháp luật Việt Nam cho phép TCQSĐĐ. Theo đó, Hợp đồng TCQSĐĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên có quyền sử dụng đất (gọi là bên thế chấp) dùng QSĐĐ của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự - kinh tế với bên kia (gọi là bên nhận thế chấp); bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp. Thế chấp QSĐĐ có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội, là một trong những biện pháp để khai thác đất đai có hiệu quả; tạo điều kiện cho người có QSĐĐ giải quyết nhu cầu về vốn trong quá trình sử dụng đất. Thông qua TCQSĐĐ, các tổ chức tín dụng vừa thực hiện phòng ngừa có hiệu quả rủi ro, vừa thực hiện chức năng luân chuyển vốn cho nền kinh tế.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng TCQSĐĐ vẫn luôn xảy ra những tranh chấp giữa các bên và theo BLTTDS và Luật Đất đai năm 2013 quy định các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua ba phương thức: Hoà giải, giải quyết bởi cơ quan hành chính và giải quyết bằng TAND. Giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ thông qua hoạt động xét xử của Tòa án là hoạt động của hệ thống TAND các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng TCQSĐĐ và các chủ thể khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo vệ và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Quyền thế chấp QSĐĐ và pháp luật điều chỉnh thế chấp QSĐĐ ở Việt Nam có những điểm đặc thù, khác biệt so với thế chấp đất đai ở các nước trên thế giới. Sự khác nhau này bị chi phối và quyết định bởi chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Điều đó cũng lý giải vì sao pháp luật hiện hành điều chỉnh TCQSĐĐ một mặt ghi nhận và bảo đảm quyền tự do thỏa thuận và bình đẳng cho các bên trong quan hệ TCQSĐĐ, nhưng mặt khác vẫn có những chế định riêng, thể hiện sự chi phối, can thiệp sâu của Nhà nước vào quá trình thiết lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch TCQSĐĐ với tư cách là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai.

Chương 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN XÉT XỬ PHỨC THẨM
CÁC TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TAI ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất

2.1.1. Chủ thể giao kết hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất

Chủ thể trong hợp đồng là các bên tham gia trong hợp đồng, đối với hợp đồng thể chấp QSDĐ thì các bên tham gia gồm có bên thế chấp và bên nhận thế chấp QSDĐ. Để hợp đồng được pháp luật thừa nhận thì các bên phải đáp ứng những điều kiện cụ thể theo quy định của pháp luật.

2.1.1.1. Điều kiện chung

- Đối với chủ thể là cá nhân:

Trong hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng TCQSDĐ nói riêng pháp luật đã quy định nếu chủ thể là cá nhân tham gia trong hợp đồng thì nhất thiết chủ thể này phải có năng lực chủ thể nhất định. Ngoài điều kiện chung này thì họ còn phải đáp ứng các điều kiện riêng, cụ thể như sau: Đối với người mất năng lực hành vi dân sự hoặc chưa thành niên mà có tài sản riêng là QSDĐ và có người giám hộ thì người giám hộ không được giao dịch tài sản này với người được giám hộ, nếu vẫn tiến hành giao dịch thì giao dịch đương nhiên vô hiệu (khoản 1 Điều 50 BLDS năm 2015).

- Đối với cá nhân là người nước ngoài (cả người không có quốc tịch và người có quốc tịch nước ngoài):

Theo khoản 2 Điều 673 BLDS năm 2015 thì người nước ngoài tại Việt Nam có năng lực pháp luật dân sự như công dân Việt Nam, trừ trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định khác.

- Đối với chủ thể là pháp nhân:

Một tổ chức để được pháp luật thừa nhận là pháp nhân và trở thành chủ thể của giao dịch dân sự thì trước hết, phải đáp ứng đúng theo các điều kiện tại khoản 1 Điều 74 BLDS năm 2015: Được thành lập theo quy định pháp luật; có cơ cấu tổ chức; tài sản độc lập với cá nhân, pháp nhân khác và tự chịu trách nhiệm bằng tài sản của mình; nhân danh mình tham gia quan hệ pháp luật một cách độc lập. Pháp nhân khi xác lập hoặc thực hiện một giao dịch dân sự thì nhất thiết phải thông qua người đại diện.

- Đối với giao kết hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình:

Theo Điều 101 BLDS năm 2015 thì chỉ những thành viên của hộ gia đình mới được xem là chủ thể và có thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Việc thực hiện giao dịch có thể do chính các thành viên tự quyết định hoặc ủy quyền cho người đại diện và phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Các thành viên có thể thỏa thuận cử người đại diện tham gia thực hiện.

2.1.1.2. Điều kiện riêng

Các cá nhân, hộ gia đình; tổ chức kinh tế trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài sử dụng đất dưới một số hình thức nhất định mới được phép thực hiện TCQSDĐ. Cụ thể như sau:

- Đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê

đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận QSDĐ; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì được phép TCQSDĐ tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật (Điều 179 LDD năm 2013).

- Đối với tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được phép thế chấp bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam (điểm d khoản 2 Điều 174 LDD năm 2013).

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thì đó phải là người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam và được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có thể TCQSDĐ tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam (Điều 183 và Điều 174 LDD năm 2013). Như vậy, việc thế chấp QSDĐ của đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đáp ứng được hai điều kiện đó là phải có dự án đầu tư tại Việt Nam và sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Đồng thời, đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được thế chấp QSDĐ của mình tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

- Đối với tổ chức nước ngoài thì phải là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án thì được thế chấp bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất (điểm d khoản 3 Điều 183 LDD năm 2013). Vậy, điều kiện để doanh nghiệp nước ngoài để được thế chấp QSDĐ phải có dự án đầu tư và phải sử dụng đất dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tương tự như đối tượng là tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì doanh nghiệp nước ngoài chỉ được thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam.

2.1.2. Nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.2.1. Đối tượng của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Đối tượng của hợp đồng TCQSDĐ là QSDĐ, tuy nhiên, phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 188 LDD năm 2013 như: QSDĐ được tham gia giao dịch thế chấp, có GCNQSDĐ theo quy định; đất không có tranh chấp; QSDĐ không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; còn trong thời hạn sử dụng.

- *Các loại QSDĐ được tham gia giao dịch thế chấp:*

Đất được giao không thu tiền sử dụng đất, đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm không được phép tham gia các giao dịch QSDĐ. Các chủ thể sử dụng đất dưới hình thức này chỉ có thể thế chấp các tài sản gắn liền với đất chứ không thể thế chấp QSDĐ.

Đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận QSDĐ.

- *Có giấy chứng nhận*: Khi có GCNQSDĐ thì người sử dụng đất sẽ được Nhà nước bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Bước đầu tiên trong việc tham gia vào TCQSDĐ là chỉ cần có giấy chứng nhận, “chủ sở hữu không phải xin phép, giải trình với Nhà nước.

- *Đất không có tranh chấp*: Để bảo vệ quyền lợi cho các bên, LDD năm 2013 đã quy định cụ thể chỉ những đất đai không có tranh chấp mới được tham gia vào giao dịch thế chấp QSDĐ. Trong trường hợp QSDĐ đang có tranh chấp thì pháp luật quy định, khi và chỉ khi tranh chấp đó đã được giải quyết xong thì chủ sở hữu mới có quyền TCQSDĐ.

- *Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án*: Khi QSDĐ đã bị kê biên thì sẽ trở thành tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, lúc này tuy vẫn là chủ sở hữu nhưng người đứng tên QSDĐ đã bị mất đi quyền sử dụng, họ cũng không thể thực hiện việc thế chấp cũng như các biện pháp giao dịch khác.

- *Thời hạn thế chấp quyền sử dụng đất tối đa chỉ bằng thời hạn giao đất, thuê đất còn lại*: Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đối với từng loại đất mà Nhà nước phân chia thời hạn sử dụng đất cụ thể (Điều 126 LDD năm 2013), người sử dụng đất chỉ được TCQSDĐ của mình trong khoảng thời gian được nhà nước giao sử dụng.

- *Các điều kiện khác*: Nếu QSDĐ chỉ là tài sản bảo đảm cho việc thực hiện một nghĩa vụ thì giá trị của QSDĐ được thế chấp có thể lớn hơn, bằng hoặc thậm chí là nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ bảo đảm (khoản 4 Điều 295 BLDS năm 2015). Tuy nhiên, nếu cùng một đối tượng là QSDĐ nhưng lại đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ, thì lúc này giá trị QSDĐ tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nhằm bảo tính công khai, minh bạch của việc xử lý tài sản, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, tạo vành đai bảo vệ an toàn cho việc lưu thông tiền tệ, đồng thời ngăn chặn tranh chấp xảy ra do đó BLDS đã quy định cụ thể giá trị QSDĐ bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ thì giá trị này chỉ lớn hơn nghĩa vụ.

2.1.2.2. Thời hạn của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Căn cứ vào hợp đồng TCQSDĐ đã ký giữa các bên để xác định thời hạn thế chấp theo thỏa thuận của các bên là như thế nào; nếu trong hợp đồng thế chấp không có thỏa thuận về thời hạn thì việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

2.1.2.3. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

* *Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất*

- *Về quyền của bên thế chấp quyền sử dụng đất*: Theo quy định tại Điều 321 BLDS 2015, bên thế chấp QSDĐ có quyền như sau:

+ Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận.

+ Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.

+ Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

+ Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.

+ Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

- **Về nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất:** Theo quy định tại Điều 320 BLDS 2015, bên thế chấp QSDĐ có các nghĩa vụ sau:

+ Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

+ Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.

+ Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

+ Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

+ Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.

+ Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 BLDS năm 2015.

+ Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền huỷ hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.

+ Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của BLDS 2015. (*Nếu tài sản đó là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; là kho hàng. Nếu tài sản thế chấp không phải là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật*).

* **Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất**

- **Về quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất:** Theo quy định tại Điều 323 BLDS năm 2015, bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có quyền như sau:

+ Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp.

+ Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp.

+ Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng.

+ Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

+ Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

+ Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 BLDS 2015.

- **Về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất:** Theo quy định tại Điều 322 BLDS năm 2015, bên nhận TCQSĐĐ có nghĩa vụ như sau:

+ Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

+ Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Pháp luật dân sự đã quy định nghĩa vụ của các bên TCQSĐĐ rất chặt chẽ, do xuất phát từ quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Tuy nhiên, quy định của pháp luật dân sự về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ này còn có một số hạn chế thể hiện ở những điểm sau:

Một là, quyền và nghĩa vụ của các bên TCQSĐĐ còn chung chung chưa bao quát hết những trường hợp cụ thể và chủ yếu chỉ được đề cập ở BLDS và không được quy định rõ ràng trong pháp luật về đất đai.

Hai là, pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng không có biện pháp bảo đảm bằng việc ban hành các quy phạm chế tài cụ thể khi các bên vi phạm nghĩa vụ hoặc lạm quyền. Trên thực tế, có rất nhiều trường hợp các bên TCQSĐĐ không thực hiện nghĩa vụ hoặc vượt quá quyền hạn mà pháp luật cho phép. Điều này dẫn đến tình trạng Nhà nước không quản lý được các trường hợp chuyển nhượng, thế chấp trên thực tế, đồng thời gây thất thu cho Ngân sách Nhà nước.

2.1.2.4. Quyền và nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Theo Điều 324 BLDS năm 2015, người thứ ba giữ tài sản thế chấp có quyền được khai thác công dụng tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận; Được trả thù lao và chi phí bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; Có nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp thì phải bồi thường; Không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp; Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2.1.3. Hình thức của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Hợp đồng TCQSĐĐ phải được lập thành văn bản theo quy định Điều 343 BLDS năm 2015 về việc thế chấp phải được lập thành văn bản và phải được chứng thực, công chứng và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

2.1.4. Hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.4.1. Điều kiện có hiệu lực:

Hợp đồng TCQSĐĐ vốn dĩ là hợp đồng dân sự nên điều kiện có hiệu lực phải đáp ứng được các quy định chung của hợp đồng dân sự (Điều 117 BLDS năm 2015) như: Chủ thể tham gia phải có năng lực pháp luật, năng lực hành vi phù hợp và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trong trường hợp pháp luật có quy định về mặt hình thức thì đây cũng là một điều kiện có hiệu của hợp đồng. Theo Điều 167 LĐĐ năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSĐĐ, QSĐĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản được quy định tại điểm b, khoản này .

2.1.4.2. Thời điểm có hiệu lực:

Theo khoản 3 Điều 188 LĐĐ năm 2013 quy định việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSĐĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính². Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 09/3/2021, thì Hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo quy định của BLDS, luật khác liên quan hoặc theo yêu cầu thì có hiệu lực từ thời điểm được công chứng, chứng thực.

- Thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng TCQSĐĐ. Theo Điều 168 LĐĐ năm 2013 quy định:

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSĐĐ khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi QSĐĐ nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế QSĐĐ thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp GCNQSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

Hợp đồng TCQSĐĐ đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật sẽ phát sinh hiệu lực. Hiệu lực này có tính ràng buộc các bên, bởi nó chính là giá trị pháp lý của hợp đồng và được Nhà nước bảo vệ bằng công cụ pháp luật, dùng các biện pháp chế tài thích hợp để các bên luôn phải thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng. “Ràng buộc” tức là bắt buộc, sự bắt buộc được tạo ra bởi quy định của pháp luật và việc bắt buộc này nhằm làm cho các bên tham gia hợp đồng phải thực hiện đúng nội dung hợp đồng một cách tự nguyện và chịu trách nhiệm về việc thực hiện này.

2.1.4.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

- *Hợp đồng vô hiệu khi vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:* Hợp đồng có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ

² Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là không bị hạn chế.

- *Hợp đồng vô hiệu do giả tạo*: Giao dịch dân sự giả tạo được hiểu là: Khi các bên xác lập hợp đồng một cách giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng khác thì hợp đồng đó là giả tạo và bị tuyên vô hiệu, còn hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp hợp đồng đó cũng bị vô hiệu theo quy định của BLDS hoặc luật khác có liên quan. Trường hợp xác lập hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba thì hợp đồng đó cũng bị tuyên là vô hiệu. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là không bị hạn chế.

- *Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện*: Trường hợp này hợp đồng vô hiệu do vi phạm về chủ thể tham gia hợp đồng, cụ thể, các chủ thể không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ phù hợp theo hợp đồng được ký kết.

- *Hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn*: Hợp đồng bị nhầm lẫn là trường hợp hợp đồng đó được xác lập khi có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập hợp đồng.

Khi phát hiện hợp đồng bị nhầm lẫn thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đó vô hiệu trừ trường hợp: Mục đích xác lập hợp đồng của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập hợp đồng vẫn đạt được.

Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là 02 năm, kể từ ngày người bị nhầm lẫn, bị lừa dối biết hoặc phải biết hợp đồng được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối;

- *Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép*: Khi một bên tham gia hợp đồng do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đó là vô hiệu.

- *Hợp đồng vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình*: Người có năng lực hành vi dân sự nhưng đã xác lập hợp đồng vào đúng thời điểm không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đó là vô hiệu.

- *Hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức*.

- *Hợp đồng có thể bị vô hiệu toàn bộ hoặc chỉ bị vô hiệu một phần*.

- *Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật*.

Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà, QSDĐ và đã thế chấp nhà, QSDĐ đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

2.1.5. Một số quy định khác về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.5.1. Các trường hợp không được thế chấp quyền sử dụng đất

- Người sử dụng đất không được thế chấp GCNQSDĐ nếu không đáp ứng đầy đủ các điều kiện về TCQSDD theo quy định tại khoản 1 Điều 188 LDD năm 2013.

- Quản lý di sản là QSDD: Theo Điều 617 BLDS năm 2015 về nghĩa vụ của người quản lý di sản thì người quản lý di sản có nghĩa vụ bảo quản di sản; không được bán, trao đổi, tặng cho, cầm cố, thế chấp hoặc định đoạt tài sản bằng hình thức khác, nếu không được những người thừa kế đồng ý bằng văn bản.

- Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai: Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai không phải là tài sản bảo đảm để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, QSDD hình thành trong tương lai không được sử dụng để thế chấp.

- Đất của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 181 LDD năm 2013: Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho QSDD; không được thế chấp, góp vốn bằng QSDD.

- Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng: Theo khoản 4 Điều 156 LDD năm 2013, tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê QSDD, thế chấp, góp vốn bằng QSDD.

2.1.5.2. Thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và ngược lại

- Theo quy định tại Điều 325 BLDS năm 2015 về thế chấp QSDD mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất thì xảy ra hai trường hợp:

Người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý QSDD, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển QSDD, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Ngược lại, theo quy định tại Điều 326 BLDS năm 2015 về thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp QSDD thì cũng xảy ra hai trường hợp:

Chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không TCQSDD và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả QSDD, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không TCQSDD và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển QSH tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2.1.5.3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Theo Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ (thay thế Nghị định 163 của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm từ

ngày 15/5/2021) cho phép người dân được nhận TCQSDĐ thay vì chỉ những tổ chức tín dụng như trước đây. Việc nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của chủ hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện như: Bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, cá nhân là công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; việc nhận thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không vi phạm điều cấm của BLDS, luật khác liên quan, không trái đạo đức trong quan hệ hợp đồng về dự án đầu tư, xây dựng thuê, thuê khoán, dịch vụ, giao dịch khác.

2.2. Thực tiễn xét xử phúc thẩm các tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

2.2.1. Kết quả đạt được

Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng được thành lập Theo Nghị quyết số 957/NQ-UBTVQH 13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIII ngày 28/5/2015 thành lập có phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ đối với 12 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm: Thành phố Đà Nẵng; các tỉnh: Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Gia Lai, Kon Tum và Đắk Lắk, có nhiệm vụ xét xử phúc thẩm các bản án, quyết định sơ thẩm của TAND cấp tỉnh chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị; giám đốc thẩm, tái thẩm các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của TAND cấp tỉnh, TAND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương thuộc phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ bị kháng nghị theo quy định của luật tố tụng.

Trong những năm gần đây, tại địa bàn khu vực miền Trung - Tây Nguyên số lượng các loại vụ án tranh chấp Kinh doanh thương mại nói chung và tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ nói riêng thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND cấp cao tại Đà Nẵng theo thủ tục phúc thẩm có tính ổn định, không có lượng án tăng giảm đột biến. Đa số các vụ án thuộc loại tranh chấp hợp đồng tín dụng và một số loại tranh chấp phổ biến như là tranh chấp về QSDĐ và tài sản gắn liền đất, tranh chấp về QSH tài sản, ... được thể hiện qua bảng số liệu thống kê sau:

Bảng 1: Số liệu thụ lý, giải quyết tranh chấp KDTM tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo thủ tục phúc thẩm từ năm 2017 – 2021

Năm	Thụ lý	Giải quyết	Tỷ lệ (%)
2017	39	38	97,43
2018	34	28	82,35
2019	23	22	95,65
2020	33	30	90,91
2021	18	9	50

Nguồn: Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

Bảng 2: Tổng hợp kết quả xét xử các vụ án KDTM tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng từ năm 2016 – 2021

Năm	Y án	Tỷ lệ (%)	Sửa án	Tỷ lệ (%)	Hủy án	Tỷ lệ (%)	Tạm đình chỉ, đình chỉ	Tỷ lệ (%)
2017	27	71,05	6	15,78	3	7,9	2	5,26
2018	14	50	6	21,42	6	21,42	2	7,14
2019	12	54,54	4	18,18	3	13,63	3	13,63
2020	12	40	7	23,33	5	16,66	6	20
2021	5	55,5	2	22,2	1	11,1	1	11,1

Nguồn: Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

Qua thực tiễn giải quyết án Kinh doanh thương mại nói chung và án tranh chấp về hợp đồng thế chấp QSDĐ nói riêng tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng và của Tòa án sơ thẩm cấp tỉnh trong khu vực cho thấy, trong thời gian qua, Tòa án đã có rất nhiều nỗ lực, cố gắng trong công tác giải quyết và đã đạt được những kết quả nhất định. Cụ thể là:

Thứ nhất, việc giải quyết tranh chấp tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã được thực hiện thống nhất theo một trình tự, thủ tục nghiêm ngặt quy định tại BLTTDS 2015. Điều này, đã góp phần tiết kiệm thời gian cho các cơ quan tư pháp và cho các bên tranh chấp.

Thứ hai, tỷ lệ giải quyết vụ án tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng tăng đều qua các năm, trung bình tỷ lệ giải quyết đều trên 80%. Tỷ lệ án sửa, hủy chiếm tỷ lệ nhỏ so với yêu cầu đề ra.

Thứ ba, về nguồn cán bộ, Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng được nâng cao về số lượng lẫn chất lượng.

Thứ tư, chất lượng xét xử các vụ án tranh chấp Kinh doanh thương mại tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng ngày một nâng cao, những yêu cầu của đương sự được Tòa án làm rõ, giải quyết nhanh chóng; tăng cường phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan để giải quyết tranh chấp.

Thứ sáu, Tòa án xác định rõ vai trò của nguyên tắc hòa giải trong giải quyết tranh chấp Kinh doanh thương mại khi mà số vụ án tranh chấp được tòa án hòa giải thành chiếm tỷ lệ tương đối cao trên tổng số các vụ án được giải quyết tại tòa án, góp phần giải quyết nhanh các vụ tranh chấp.

Tuy nhiên, trong những năm qua, các chính sách, văn bản pháp luật về giải quyết tranh chấp Kinh doanh thương mại có nhiều thay đổi; một số văn bản pháp luật mâu thuẫn, chồng chéo nhau, chưa được hướng dẫn, gây khó khăn cho các Cơ quan tiến hành tố tụng trong nhận thức, áp dụng pháp luật....

2.2.2. Một số dạng, loại vi phạm trong giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.2.1. Vi phạm trong việc không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng

2.2.2.2. Vi phạm trong việc không xem xét thẩm định tại chỗ trước khi giải quyết vụ án

2.2.2.3. *Vi phạm khi xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp trên đất có nhiều loại tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác.*

2.2.2.4. *Nhầm lẫn giữa biện pháp thế chấp tài sản của bên thứ ba với biện pháp bảo lãnh*

2.2.2.5. *Vi phạm của Ngân hàng trong việc thẩm định, định giá tài sản thế chấp:*

2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng

- Thứ nhất, về việc xác định quan hệ tranh chấp trong giải quyết án kinh doanh thương mại;

- Thứ hai, pháp luật xử lý tài sản bảo đảm còn nhiều bất cập; chồng chéo mâu thuẫn, chưa đồng bộ; thiếu cụ thể, chưa rõ ràng.

- Thứ ba, quy định về chủ thể tham gia hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất còn hạn chế, bất cập.

- Thứ tư, pháp luật hiện hành chưa quy định cụ thể điều kiện đối với từng phương thức chuyển nhượng QSDĐ dẫn đến tình trạng thiếu cơ sở pháp lý trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSDĐ..

- Thứ năm, chưa có quy định cụ thể trong việc xác định tư cách của bên thứ ba thế chấp tài sản bảo lãnh (một phần hoặc toàn bộ...) cho nghĩa vụ của người phải thi hành án để tổ chức thi hành án đúng pháp luật.

- Thứ sáu, do đối tượng tài sản tranh chấp là QSDĐ có sự biến động thay đổi về hình thể, diện tích theo thời gian nên trong những trường hợp thửa đất dốc, không có vật ngăn cách cố định thì khi tuyên trong bản án, quyết định rất khó mô tả chính xác, cụ thể, dẫn đến Bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật khó thi hành.

- Thứ bảy, Luật Đất đai năm 2013 không cho phép tổ chức kinh tế được thế chấp tài sản gắn liền với QSDĐ tại một tổ chức kinh tế khác ngoài tổ chức tín dụng để vay vốn là một quy định còn bất cập.

- Thứ tám, các quy định của pháp luật tố tụng còn có bất cập dẫn đến khi áp dụng vào thực tiễn không đạt hiệu quả như quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử các vụ án kinh doanh thương mại, thực tiễn hiện nay án kinh doanh thương mại có mức độ rất phức tạp nếu tòa án giải quyết theo thời hạn luật định sẽ không đủ để giải quyết triệt để vụ án.

- Thứ chín, khó khăn, vướng mắc trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp do cơ quan có thẩm quyền quản lý gặp nhiều khó khăn.

2.2.3. Nguyên nhân hạn chế

2.2.3.1. Về nguyên nhân khách quan:

- Hệ thống pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ còn nhiều bất cập, nhiều nội dung quy định không rõ ràng làm cho việc áp dụng pháp luật vào từng vụ việc cụ thể trong thực tiễn gặp không ít khó khăn, trở ngại.

Vai trò của kinh tế mở rộng, cùng việc tham gia hội nhập kinh tế quốc tế làm phát sinh nhiều tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, dân sự, số lượng các vụ tranh chấp có xu hướng tăng cao trong thời gian tới với mức độ phức tạp hơn. Khi đó, pháp luật sẽ liên tục sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn. Vì thế, nhiều bộ luật, luật ban hành mà chưa có văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành gây ra tình trạng áp dụng không thống nhất giữa cấp Tòa án nên đòi hỏi phải cập nhật thường xuyên để tránh áp dụng sai quy định pháp luật.

- Việc tham gia giải quyết của Viện kiểm sát cùng cấp do luật quy định không bắt buộc cùng với Tòa án xác minh, thu thập, kiểm tra chứng cứ nên phần nào cũng bị hạn chế việc nêu quan điểm đúng đắn, chính xác tại phiên tòa sơ thẩm.

2.2.3.2. Về nguyên nhân chủ quan:

- Một bộ phận cán bộ tại Tòa án chưa nắm vững các quy định pháp luật tố tụng và pháp luật kinh doanh; chưa có kỹ năng giải quyết, xét xử các vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại; việc giải thích pháp luật cho các đương sự chưa rõ ràng. Bên cạnh đó, một bộ phận nhỏ cán bộ Tòa án còn vi phạm quy tắc ứng xử, thiếu công tâm trong việc giải quyết tranh chấp của đương sự.

Nguồn nhân lực để giải quyết vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại còn hạn chế.

- Nguyên nhân do những yếu kém về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ tư pháp.

- Ý thức về pháp luật của các đương sự trong tranh chấp kinh doanh thương mại còn hạn chế. Ngoài ra, sự hợp tác tham gia giải quyết tranh chấp của đương sự cũng ảnh hưởng rất lớn đến quá trình giải quyết vụ án tại tòa.

- Việc TAND rất ít tổ chức các buổi tập huấn chuyên sâu về các văn bản quy phạm pháp luật và kỹ năng chuyên môn, nghiệp vụ cho các cán bộ Tòa án đặc biệt là Thẩm phán, nên chưa có sự thống nhất về cách hiểu để áp dụng pháp luật, dẫn đến nhiều vụ án đã xét xử bị kháng cáo, kháng nghị.

Thứ tư, việc ứng dụng công nghệ thông tin và nâng cấp cơ sở vật chất tại Tòa án còn nhiều hạn chế.

Kết luận Chương 02

Trong chương này, tác giả đã tập trung nghiên cứu và làm rõ về vị trí, nhiệm vụ, quyền hạn của TAND cấp cao tại Đà Nẵng trong hệ thống Tòa án; thực tế áp dụng pháp luật tố tụng dân sự vào giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ của TAND cấp cao tại Đà Nẵng; những vi phạm phổ biến trong quá trình giải quyết án tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ. Trên cơ sở đó chỉ ra được những khó khăn, vướng mắc cũng như những bất cập, hạn chế trong quá trình giải quyết vụ án của TAND cấp cao tại Đà Nẵng; chỉ ra được nguyên nhân của những hạn chế để làm căn cứ để đưa ra những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ tại Tòa án nhân dân.

Mặt khác, do còn tồn tại nhiều vướng mắc như trên nên khi tham gia vào quan hệ hợp đồng TCQSDĐ yêu cầu mỗi chủ thể nên chủ động trong việc tìm

hiệu pháp luật và bằng biện pháp thỏa thuận cụ thể để có thể hạn chế tối đa các rủi ro có thể xảy ra với mình trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng.

Từ việc nghiên cứu lý luận ở Chương I đến Chương II tác giả đã đi sâu nghiên cứu đến thực trạng, hình thức, nội dung của pháp luật điều chỉnh về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ. Và cũng để làm sáng tỏ, minh chứng cho việc nghiên cứu này, tác giả đã nêu một số vụ án mà Tòa án đã xét xử dựa trên quy định của Luật để phân tích làm phong phú đề tài và cũng là kết quả của việc nghiên cứu ở phần trên.

Chương 3

KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN

3.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất

3.1.1. Một số định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất

3.1.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất phải thực hiện đồng bộ các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật

3.1.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất phải gắn liền với cơ chế bảo đảm thực thi pháp luật

3.1.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất phải bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất

3.1.1.4. Hoàn thiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất cần chú ý tính tương thích với tập quán và điều ước quốc tế

3.1.2. Một số kiến nghị hoàn thiện cụ thể

3.1.2.1. Hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng

- Cần sửa đổi BLDS năm 2015 theo hướng bổ sung quy định đối với từng loại hợp đồng về quyền sử dụng đất, bao gồm “hợp đồng thể chấp QSDĐ”.

- Hạn chế tình trạng cá nhân, tổ chức lợi dụng tính giá trị pháp lý của văn bản công chứng để giao kết hợp đồng TCQSDĐ một cách giả tạo nhằm che đậy các giao dịch ngầm hoặc qua đó lợi dụng để thực hiện hành vi trái quy định pháp luật.

3.1.2.2. Hoàn thiện pháp luật dân sự, pháp luật đất đai về một số nội dung khác

- Xác định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp đất đai để tránh làm cản trở quyền TCQSDĐ. Việc quy định cụ thể này sẽ giúp giải quyết tình trạng khó khăn trong việc xác định như thế nào là “đất không có tranh chấp” và không ảnh hưởng rất lớn đến quyền TCQSDĐ của người có quyền sử dụng đất.

- Quy định cụ thể điều kiện đối với phương thức thể chấp quyền sử dụng đất. Việc tách riêng các điều kiện đối với từng phương thức chuyển QSDĐ khỏi các quy định về quyền và nghĩa vụ chung sẽ đảm bảo thuận tiện cho bên thế chấp và bên nhận thế chấp xác định nội dung của hợp đồng.

- Hướng dẫn rõ ràng các thủ tục xử lý tài sản đảm bảo một cách thống nhất đối với các bên có liên quan:

Cần có quy định bảo vệ quyền lợi của người tham gia đấu giá bất động sản thế chấp trong trường hợp là người mua.

Vấn đề thỏa thuận, tự nguyện thi hành án của các bên trong thi hành án hiện nay có những quy định chưa thật sự bám sát và phù hợp với thực tiễn.

Hiện nay vấn đề vốn góp của doanh nghiệp chưa quy định rõ ràng

3.1.2.4. Ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định việc thi hành BLDS về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về việc xác định quan hệ tranh chấp trong giải quyết án kinh doanh, thương mại

3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về việc Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai

3.2.3. Giải pháp về chỉ đạo, điều hành nghiệp vụ

3.2.4. Giải pháp về nguồn nhân lực, tổ chức bộ máy

3.2.5. Giải pháp về tăng cường mối quan hệ phối hợp

3.2.6. Giải pháp về tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị

3.3. Một số kiến nghị

- Khi xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp, TAND nên mời đại diện cơ quan Thi hành án dân sự, đại diện VKSND tham gia. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cần mô tả chính xác về vị trí, diện tích, giáp danh, loại đất; tài sản trên đất và kèm theo là sơ đồ thửa đất để sử dụng làm căn cứ thuyết phục để tuyên trong bản án. Yêu cầu cơ quan chuyên môn sử dụng thiết bị đo, định vị thửa đất tranh chấp bằng các thiết bị hiện đại (Máy đo GPS) để có được số liệu chính xác nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Các vấn đề về sở hữu QSDĐ thì cơ quan quản lý cần có cơ chế giải quyết minh bạch về thông tin trên giấy tờ sở hữu tài sản, tránh tình trạng mập mờ về xác định sở hữu riêng, chung đối với tài sản trên giấy tờ sở hữu. Các ngân hàng cần phải hoàn thiện quy trình, hệ thống cơ chế chính sách, công cụ quản lý tài sản bảo đảm trong nội bộ ngân hàng.

- Nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước bảo đảm cho việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước đúng quy định của pháp luật, chính xác, kịp thời bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền.

- Xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ , kết nối, trao đổi thông tin về giao dịch có bảo đảm. Giao dịch hợp đồng có bảo đảm được thực hiện đúng đắn hay không phụ thuộc vào tính đúng đắn, hợp pháp của các thông tin liên quan.

- Tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện

hợp đồng tín dụng để giúp cho các cơ quan, tổ chức và công dân hoạt động theo pháp luật.

- Ủy ban nhân dân các cấp phải thường xuyên giám sát, kiểm tra các hoạt động xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng vì đây là một chuỗi hoạt động có quan hệ mật thiết với nhau, trong đó nếu bảo đảm tính đúng đắn, đáng tin cậy của hoạt động trước sẽ bảo đảm tính đúng đắn, hợp pháp của hoạt động sau và cuối cùng là hạn chế, loại trừ các tranh chấp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng xảy ra.

Kết luận Chương 03

Thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nói chung và TAND cấp cao tại Đà Nẵng nói riêng trong thời gian đã cho chúng ta thấy phần nào những khó khăn, vướng mắc, bất cập của các quy định của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật tố tụng dân sự, dẫn đến có nhiều cách hiểu và vận dụng, áp dụng pháp luật khác nhau làm cho chất lượng công tác xét xử của Tòa án kém hiệu quả. Bên cạnh đó, tỷ lệ giải quyết, xét xử các vụ án kinh doanh thương mại nói chung và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng mặc dù đạt tỉ lệ cao nhưng số lượng các vụ án bị Tòa án cấp trên hủy, sửa do lỗi chủ quan của Thẩm phán cũng còn nhiều.

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của mỗi quốc gia. Đất đai có ý nghĩa kinh tế, chính trị, xã hội sâu sắc đồng thời gắn liền với mỗi gia đình, cơ quan, tổ chức, đơn vị kinh tế - xã hội và Nhà nước. Vì vậy, mọi sự điều chỉnh của pháp luật về đất đai của Nhà nước đều tác động đến toàn xã hội. Tuy nhiên, trong thực tế pháp luật về đất đai luôn có sự thay đổi, tính ổn định của pháp luật đất đai thấp đặc biệt có thời kỳ pháp luật đất đai không phù hợp với cuộc sống đã tạo ra các hoạt động ngầm trong lĩnh vực đất đai. Nhà nước không kiểm soát được dẫn đến khi có tranh chấp Tòa án gặp rất nhiều khó khăn trong giải quyết. Theo quy định của BLDS và BLTTDS việc xét xử tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ chỉ là một trong các loại việc về tranh chấp tại Tòa án. Để thực hiện tốt nhiệm vụ này vấn đề quan trọng là pháp luật về đất đai phải ngày càng hoàn thiện và tính ổn định của pháp luật cao. Việc xét xử của Tòa án có đúng pháp luật không cũng phục thuộc và năng lực, trách nhiệm, đạo đức của Thẩm phán, Thư ký.

Vì vậy, song song với việc hoàn thiện pháp luật chính là hoàn thiện con người. Bên cạnh đó, luận văn cũng kiến nghị các giải pháp nâng cao hiệu quả việc giải quyết các vụ án vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là: tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, thực hiện tốt công tác tổng kết xét xử, tăng cường cơ chế phối hợp...

Qua thực tiễn phân tích và áp dụng pháp luật, Chương 3 tác giả đưa ra kiến nghị, giải pháp trong đó tập trung vào hai nhóm giải pháp chính: Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhóm giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả việc giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

KẾT LUẬN

1. Luận văn đã phân tích những vấn đề lý luận chung về quyền sử dụng đất, TCQSDĐ, giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ thông qua hoạt động xét xử của Tòa án. Trên cơ sở phân tích một cách đầy đủ, có hệ thống các quy định của pháp luật về hợp đồng TCQSDĐ, luận văn đã làm rõ khái niệm, đặc điểm của hợp đồng TCQSDĐ. Qua việc hệ thống các quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng TCQSDĐ, luận văn phân tích rõ về chủ thể, đối tượng của hợp đồng, quy định những quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Luận văn xác định, quá trình thực hiện hợp đồng TCQSDĐ vẫn luôn xảy ra những tranh chấp giữa các bên và theo BLTTDS và Luật Đất đai năm 2013 quy định các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua ba phương thức: Hoà giải, giải quyết bởi cơ quan hành chính và giải quyết bằng TAND. Giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ thông qua hoạt động xét xử của Tòa án là hoạt động của hệ thống TAND các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng TCQSDĐ và các chủ thể khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo vệ và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ thường là những tranh chấp rất phức tạp và là nhóm tranh chấp chủ yếu trong nhóm những tranh chấp đất đai. Qua phân tích thực tiễn giải quyết tranh chấp tại TAND cấp cao tại Đà Nẵng, có thể nhận thấy trong thời gian qua tuy rằng đã đạt được những kết quả nhất định, song vẫn tồn tại những hạn chế. Nguyên nhân xuất phát của những hạn chế là bởi hệ thống pháp luật còn nhiều điểm chồng chéo; công tác cấp GCNQSDĐ - chứng thư xác minh quyền sở hữu hợp pháp đối với đất và tài sản trên đất còn yếu kém; ý thức tuân thủ pháp luật của người dân chưa cao; tồn tại một bộ phận bất chấp các quy định của pháp luật vi phạm pháp luật khi thực hiện hợp đồng TCQSDĐ.

3. Dựa trên những phân tích thực tiễn và phân tích dưới góc độ lý luận về hợp đồng TCQSDĐ, tác giả đã mạnh dạn đưa ra giải pháp và kiến nghị hoàn thiện pháp luật để giải quyết những vướng mắc trong quy định của pháp luật về hợp đồng TCQSDĐ, đưa ra những yêu cầu nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ. Song cũng phải nhận thức rất rõ rằng để thực hiện và thực thi tốt công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ tại Toà án trên thực tế vẫn còn đó những khó khăn, vướng mắc bởi hệ thống pháp luật không chỉ là Luật Đất đai mà còn liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác và tính chất phức tạp, cũng như là giá trị kinh tế lớn của tài sản là đối tượng của tranh chấp. Chính vì vậy, đây là nội dung cần tiếp tục được nghiên cứu bổ sung hoàn thiện trong thời gian tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Các văn bản pháp luật

1. Hiến pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013;
2. Chính phủ (2014) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai;
3. Chính phủ (2015) Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 về quy định chi tiết thi hành một số điều Luật kinh doanh bất động sản;
4. Chính phủ (2017) Nghị định số 22/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2017 về hòa giải thương mại;
5. **Chính phủ, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định việc thi hành BLDS về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ** (thay thế Nghị Định 163 của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm từ ngày **15/5/2021**);
6. **Chính phủ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định việc thi hành BLDS về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ**;
7. Chính phủ Nghị định 163 ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;
8. Quốc hội (2005) Luật Thương mại;
9. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự 2015;
10. Quốc hội (2015), Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
11. Quốc hội (2013) Luật Đất đai;
12. Quốc hội (2014) Luật Tổ chức Tòa án nhân dân;
13. Quốc hội (2014) Luật Doanh nghiệp;
14. Quốc hội (2014) Luật Kinh doanh bất động sản;

B. Các tài liệu tham khảo

15. Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ IX của Đảng;
16. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng;
17. Nghị quyết số 11-NQ/TW, ngày 03/6/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng tại Hội nghị lần thứ năm khóa XII;
18. Luận án tiến sĩ Luật học: *“Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam”* năm 2016 của tác giả Lê Thị Thúy Bình, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh;
19. Luận văn thạc sĩ của Lê Minh Thiện: *“Thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo tiền vay tại các ngân hàng thương mại - Qua thực tiễn tại tỉnh Gia Lai”*; Trường Đại học Luật, Đại học Huế, năm 2016.
20. Luận văn thạc sĩ của Trần Việt Thắng: *Thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2014;
21. Luận văn thạc sĩ của Trần Đức Thuận: *“Hòa giải các tranh chấp về thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng - Qua thực tiễn áp dụng tại tỉnh Nghệ An”*;
22. Luận văn thạc sĩ của Trần Thị Cẩm Vân: *“Xử lý thế chấp quyền sử dụng đất trong hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Trị”*;

23. Luận văn thạc sĩ của Nguyễn Đức Khoa: “*Thế chấp quyền sử dụng đất*”;
24. Luận văn thạc sĩ của Nguyễn Thị Thanh Tâm: “*Thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*”;
25. Nhà pháp luật Việt Pháp, *Từ điển thuật ngữ pháp luật Pháp – Việt*, Hà Nội 2009;
26. Trung tâm từ điển học, *từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng 1996;
27. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội;
28. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Hồng Đức, Hà Nội;
29. Trường đại học luật Hà Nội (2005), *Giáo trình lý luận Nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội;
30. TAND tối cao, Giải đáp một số vấn đề vướng mắc về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017;
31. TAND tối cao, Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng TCQSĐĐ mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;
32. Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 43/2017/KDTM-PT ngày 06/3/2017 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng (2017);
33. Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 148/2017/KDTM-PT ngày 17/8/2017, TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
34. Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 04/2019/KDTM-PT ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
35. Bản án phúc thẩm số 43/2017/KDTM-PT ngày 06/3/2017 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
36. Quyết định số **13/2018/KN-KDTM** ngày **25/9/2018**, Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị **Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 57/2015/KDTM-ST** ngày 29/9/2015, TAND TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
37. **Quyết định Giám đốc thẩm số 08/2019/KDTM-GĐT** ngày 29/10/2019 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
38. **Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 57/2015/KDTM-ST** ngày 29/9/2015, TAND thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
39. Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 20/11/2018 của TAND tỉnh Đắk Lắk;
40. Báo cáo thống kê án kinh doanh thương mại của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng các năm 2017, 2018, 2019, 2020, 2021;
41. <https://ncov.moh.gov.vn>;
42. <https://nhandan.vn>;
43. <https://dangcongsan.vn>.